

Prot. n. 120/C/2017

Preg.mi Sigg.
Titolari e/o Legali Rappresentanti
delle Imprese associate
LORO SEDI

Ragusa, 17 Maggio 2017

Oggetto: **Detrazione 50% IVA case in classe A e B: i chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate.**

Riconosciuta la detrazione IRPEF del 50% dell'IVA, relativa all'acquisto abitazioni in classe energetica A o B, anche per gli acconti versati nel 2016, a condizione che sia il preliminare di vendita che il rogito definitivo siano, rispettivamente, registrati e stipulati entro il 2017.

Questo uno dei chiarimenti contenuti nella Circolare n.7/E del 4 aprile 2017 che fornisce un focus sulle disposizioni riguardanti gli oneri deducibili e detraibili, ai fini IRPEF, in relazione alle dichiarazioni dei redditi da presentare nel 2017.

Tra i numerosi temi affrontanti, l'Agenzia delle Entrate si sofferma, altresì, sulla detrazione IRPEF commisurata al 50% dell'IVA dovuta sull'acquisto di abitazioni in classe energetica A o B, da ripartire in 10 quote annuali di pari importo, a decorrere dal periodo d'imposta nel quale l'acquisto è effettuato e nei 9 successivi, introdotta dalla legge di Stabilità 2016 (art.1, co.56, della legge 208/2015).

Si tratta di un provvedimento fortemente auspicato dall'ANCE e che, l'art.9, co.9-octies, della legge 19/2017, di conversione del DL 244/2016 (cd. "decreto milleproroghe"), ha prorogato per un ulteriore anno. La misura è stata concepita come strumento di incentivazione del mercato residenziale, per indirizzare la domanda verso l'acquisto di abitazioni di nuova generazione, con effetti positivi sulla riqualificazione del tessuto urbano e sulla qualità dell'abitare.

Alla luce della nuova proroga, l'incentivo spetta ai soggetti IRPEF che, dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2017, acquistano dalle imprese costruttrici abitazioni in classe A o B, a prescindere dall'uso che ne faranno (come "prima casa", abitazione da dare in affitto o da tenere a disposizione).

L'Agenzia delle Entrate, nella C.M. 7/E/2017, confermando i chiarimenti già forniti in precedenti documenti di prassi, chiarisce che, relativamente alle compravendite effettuate nel 2017, al fine di beneficiare dell'agevolazione è necessario che il pagamento dell'IVA avvenga nel medesimo anno (in applicazione del cd. principio di cassa).

In sostanza, la detrazione non spetterà in relazione ad eventuali acconti corrisposti nel 2017 qualora la vendita non si perfezioni (preliminare registrato e rogito stipulato) entro il 31 dicembre del medesimo anno.

Diversamente, grazie alla proroga contenuta nel cd. "decreto milleproroghe", è possibile fruire dell'agevolazione anche per gli acconti pagati nel 2016, a condizione che il rogito di compravendita venga stipulato entro il 2017. Inoltre, sempre con riferimento a tale detrazione IRPEF, l'Agenzia delle Entrate, riepiloga e conferma alcuni dei chiarimenti già forniti, ovvero che:

- l'agevolazione si applica per l'acquisto non solo di abitazioni di nuova costruzione cedute dalle "imprese costruttrici", ma anche di quelle incisivamente recuperate, cedute dalle "imprese ristrutturatrici", sempreché, naturalmente, siano in classe energetica A o B e siano acquistate entro il 31 dicembre 2017.

Diversamente, viene precisato che la detrazione non spetta nel caso in cui l'immobile sia stato costruito "in appalto" e non acquistato attraverso un atto di compravendita;

- in caso di acquisto congiunto dell'abitazione energetica e delle sue pertinenze (es. cantina, posto auto, etc), la detrazione si calcola assumendo il 50% dell'IVA pagata sull'intero acquisto (comprensivo quindi sia dell'unità abitativa che delle unità ad essa pertinenti). Ciò, tuttavia, solo se l'acquisto della pertinenza avvenga contestualmente all'acquisto dell'abitazione agevolata e che, nel rogito, sia data evidenza del vincolo pertinenziale;
- il contribuente che acquista un'unità immobiliare all'interno di un edificio interamente ristrutturato, può beneficiare sia della detrazione del 50% dell'IVA pagata sull'acquisto, sia del "bonus edilizia" (ossia della detrazione IRPEF del 36%, potenziata al 50% sino al prossimo 31 dicembre 2017)], applicabile in caso di acquisto di abitazioni facenti parte di edifici interamente ristrutturati dalle imprese cedenti (art.16-bis, comma 3, del TUIR-DPR 917/1986).

L'Agenzia giunge alle stesse conclusioni, confermando la cumulabilità delle due agevolazioni, anche nel caso di box pertinenziale acquistato contestualmente all'abitazione agevolata con la detrazione del 50% dell'IVA.

Infine, per quanto riguarda la documentazione da conservare ed esibire in sede di controllo formale della dichiarazione, la C.M. 7/E/2017 ribadisce che è necessario conservare copia dell'atto di acquisto dell'immobile da cui siano desumibili i seguenti elementi:

- la destinazione d'uso dell'immobile (abitativo) e la classe energetica (A o B);
- che l'immobile è stato acquistato dalla ditta costruttrice;
- il vincolo pertinenziale in caso di acquisto della pertinenza;
- la fattura dalla quale rilevare l'importo dell'IVA.

Cordialità

ANCE RAGUSA
II VICE PRESIDENTE
(Geom. Giovanni Bonometti)

